

26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário EEP ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.103.132/0001-42; **RADU SERBAN DUMITRU ANTON MOVILA UNANIAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.154.818-87; **bem como do comodatário VICTOR SOUTO DIEGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 365.547.178-54; e **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO SUNSHINE TOWER**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.681.407/0001-13. **O Dr. Daniel Lucio da Silva Porto**, MM. Juiz de Direito da 26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **PÉRSIO LUIS FANTAUZZI** em face de **EEP ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA** e outro - **Processo nº 0071826-19.2019.8.26.0100 (Principal nº 0042957-80.2018.8.26.0100) – Controle nº 1685/2004**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/04/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 05/04/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/04/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/04/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada,

deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. Caso haja acordo judicial, a remuneração do leiloeiro será de 5% sobre o valor do acordo celebrado, a ser paga pela parte devedora logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor. O valor só será devido ao leiloeiro caso já tenha encaminhado o edital para publicação. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 90.304 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** Apartamento Duplex nº 121 localizado nos 12º e 13º andares ou 15º e 16º pavimentos do Edifício Sunshine Tower, situado na Rua Santos nº 363, no loteamento denominado Paulo Siciliano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 234,40m², a área comum de 116,02m², a área de garagem de uso comum de 35,96m² (equivalente a duas vagas) encerrando a área total construída de 386,38m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 14,4024%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem localizada no subsolo e andar térreo do edifício, para o estacionamento de 02 (dois) automóveis de passeio, com auxílio de manobrista. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Contribuinte nº 0.0067.007.012.** Consta no site da Prefeitura de Guarujá/SP débitos tributários no valor de R\$ 160.497,00 (04/03/2024). Consta as fls.3658-3659 dos autos que EEP ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA, deu o imóvel em comodato a VICTOR SOUTO DIEGUES. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.525.140,00 (um milhão quinhentos e vinte e cinco mil cento e quarenta reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta às fls 3.658/3.659 Contrato de de comodato vigente referente ao aludido imóvel, havido entre RADU SERBAN DUMITRU ANTON MOVILA UNANIAN e o Sr. VICTOR SOUTO DIEGU.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Daniel Lucio da Silva Porto
Juiz de Direito